



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

450626

Acte : 448779

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION Conditions d'occupation

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX et le SIX JANVIER

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler
Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

A LA DEMANDE DU :

■■■■■ sise Boulevard du Président Kennedy – Avenue du Parc – Rue du Docteur Schweitzer (93420) VILLEPINTE, Représenté par son Syndic en exercice, la ■■■■■ Société par Actions Simplifiée au capital de 50.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro ■■■■■ dont le siège social est sis ■■■■■ elle-même agissant en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Lequel m'a exposé

Que dans le cadre d'une procédure de saisie immobilière initiée à l'encontre de S.C.I. ■■■■■ propriétaire d'un appartement sis Parc de La noue à Villepinte bâtiment L1, Rez-de-chaussée porte gauche n°578, je suis requis à l'effet de procéder à la description des lieux préalablement à la mise en vente aux enchères et de faire réaliser les diagnostics immobiliers requis.

Déférant à cette réquisition,

Je, ■■■■■ membre de la SCP ■■■■■ titulaire d'un office de Commissaire de Justice, près le Tribunal Judiciaire de Bobigny à la résidence de Drancy, 64 rue Marcelin Berthelot, soussigné,

Me suis transporté ce jour à partir de 15:10, Parc de La noue à Villepinte, Bâtiment L1, Rez-de-chaussée porte gauche n°578, où là étant, en présence de Mr Delfy, chargé des diagnostics immobiliers,

J'ai vu et constaté ce qui suit :

Plan du Procès-verbal

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	2
OPERATIONS PREALABLES	2
CONDITIONS D'OCCUPATION	2
DESCRIPTION DES LIEUX	3
ENTREE	3
COULOIR	4
CUISINE	5

Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

450626

Acte : 448779

PIECE DE VIE	6
CABINET D'AISANCES	8
SALLE DE BAINS	9
PREMIERE CHAMBRE	10
DEUXIEME CHAMBRE	11

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS..... 12

PIECES (COPIE CONVOCATION, COPIE DU BAIL) 12

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

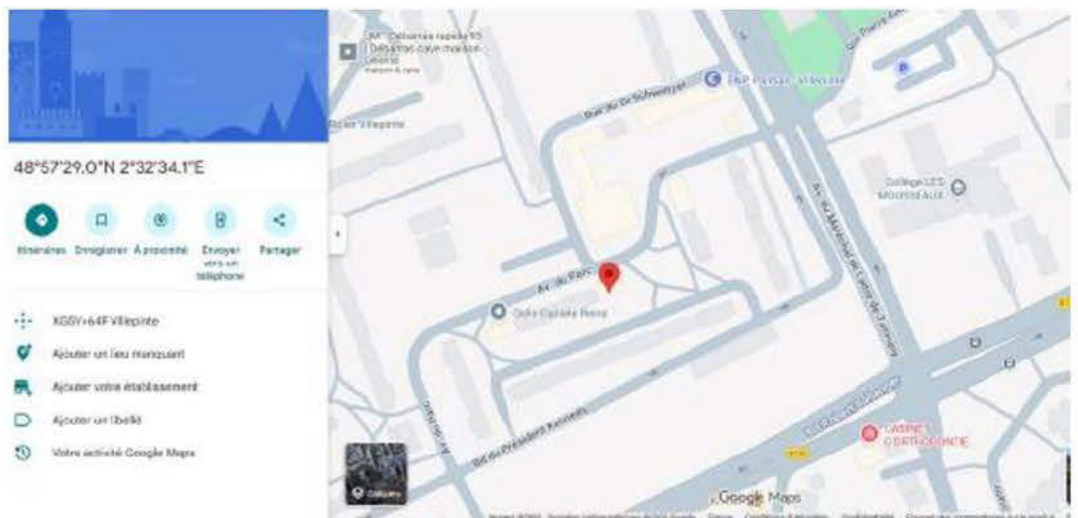
Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

Localisation de l'immeuble

J'ai localisé l'immeuble objet des présentes opérations à l'aide de Google Maps.



Opérations préalables

J'ai procédé à la localisation précise du logement en me rapprochant du syndic de l'immeuble et de tout sachant.

Il ressort de mes perquisitions que le bien est occupé par des locataires.

J'ai procédé à leur convocation préalable par lettre recommandée avec avis de réception et par moyens digitaux (SMS, mail) en date du 26 décembre 2025.

J'ai convoqué Mr Delfy afin que soient réalisés les diagnostics immobiliers nécessaires.

A mon arrivée, je rencontre dans les lieux Mr et Mme [REDACTED] locataires, lesquels me laissent procéder à mes opérations de constatations et m'apportent les informations indiquées ci-après.

Acte de Commissaire
de Justice

Conditions d'occupation

Mr et Mme [REDACTED] précisent être locataires du logement depuis le 1^{er} juin 2025 en vertu d'un bail de trois ans.



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

450626

Acte : 448779

Ils acquittent un loyer mensuel de 820 € et des charges à hauteur de 160 € par mois. Ils affirment être à jour.
Ils sont les parents de deux enfants âgés de 4 ans et 8 ans scolarisés sur la commune de Villepinte.

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

**Références
IMPERATIVES à
rappeler :**

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

Description des lieux

Cet appartement est situé au rez-de-chaussée.

Il comporte une entrée, un couloir, une pièce de vie, deux chambres, une cuisine, une salle de bains, un cabinet d'aisances.

Entrée

Le carrelage recouvrant le sol est en très bon état.
La peinture recouvrant les murs est en très bon état.
La peinture recouvrant le plafond est en très bon état.
Il y a un placard renfermant quelques étagères murales.



**Acte de Commissaire
de Justice**



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779



Couloir

Le carrelage recouvrant le sol est en très bon état.
La peinture recouvrant le sol est en très bon état.
La peinture recouvrant le plafond est en très bon état.



Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779



Cuisine

Le carrelage recouvrant le sol est en très bon état.

La peinture recouvrant les murs est en très bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en très bon état.

Il y a les équipements suivants : un plan de travail mélaminé, crédence assortie, meubles bas, un évier en résine, avec égouttoir, un robinet mitigeur eau chaude et froide, un réfrigérateur, une plaque chauffante.

Il y a également une prise de gaz, une chaudière à gaz, une aération haute et basse.

Elle prend jour par une fenêtre en PVC à double vitrage, volets extérieurs en pvc.



Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779



Acte de Commissaire
de Justice

Pièce de vie



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

450626

Acte : 448779

Le carrelage recouvrant le sol est en très bon état.
La peinture recouvrant les murs est en très bon état.
La peinture recouvrant le plafond est en très bon état.
Elle prend jour par une porte-fenêtre en PVC à double vitrage, volets extérieurs en pvc.
Il existe un radiateur.

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

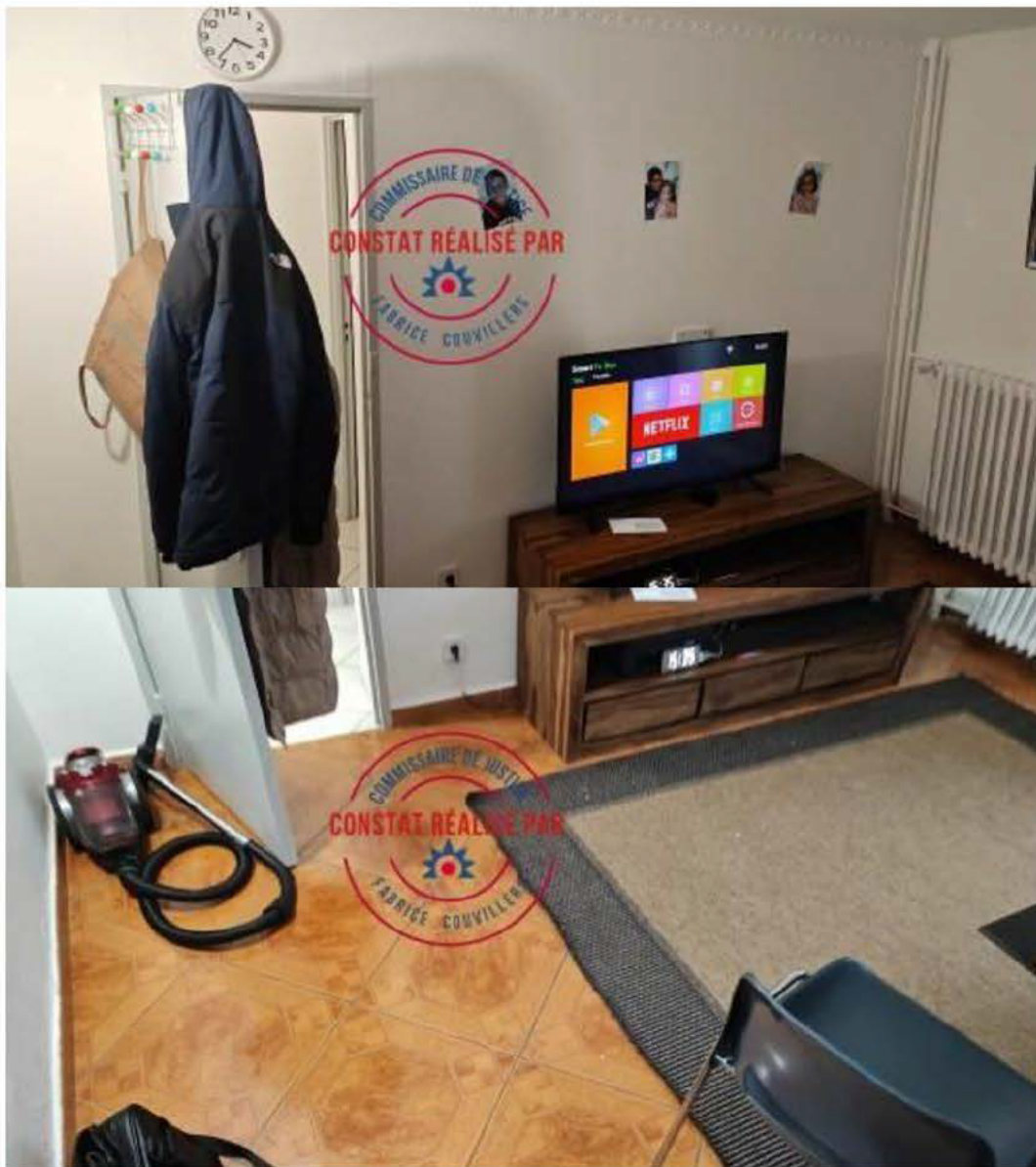
Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr



Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779



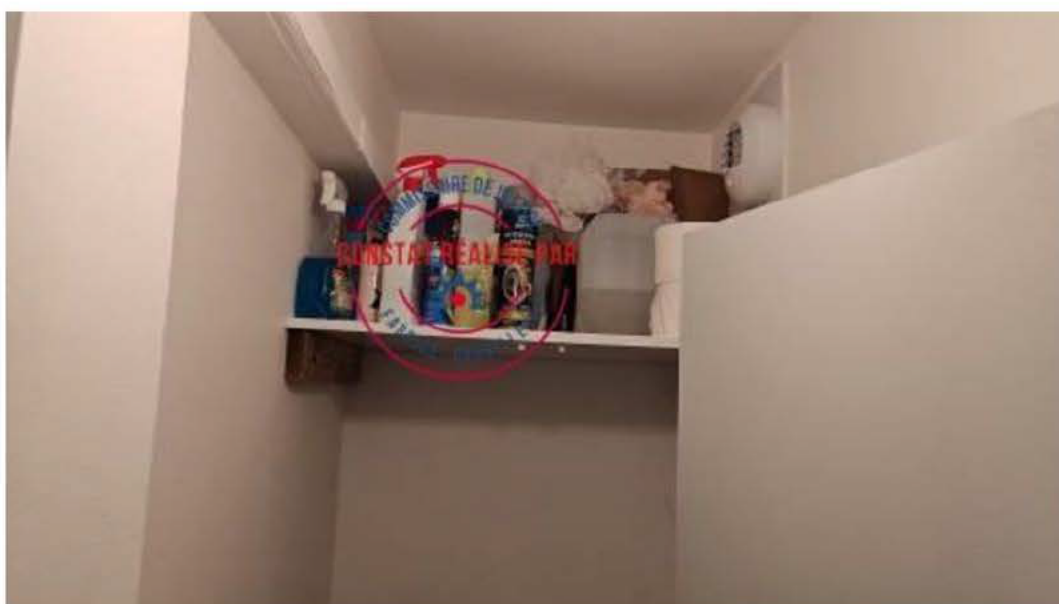
Cabinet d'aisances

Le carrelage recouvrant le sol est en très bon état.

La peinture recouvrant les murs est en très bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en très bon état.

Il existe les équipements suivants : une cuvette à l'anglaise avec double abattant et réservoir en dossier, une bouche de ventilation, une étagère murale.



Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
**IMPERATIVES à
rappeler :**

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779



Salle de bains

Le carrelage recouvrant le sol est en très bon état.

Le carrelage posé totalement recouvrant les murs est en très bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en bon état.

Elle est équipée d'un plan de toilette avec vasque encastrée, robinet mitigeur eau chaude et froide, surmonté d'un miroir et d'éclairage, d'une baignoire encastrée, avec robinet mitigeur eau chaude et froide, flexible et pommeau de douche, un porte-serviettes, une bouche de ventilation.

Elle prend jour par une fenêtre en PVC à double vitrage, volets extérieurs en pvc.



Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779



Première chambre

Le carrelage recouvrant le sol est en très bon état.

La peinture recouvrant les murs est en très bon état.

La peinture recouvrant le plafond est en très bon état.

Il s'y trouve les équipements suivants : un radiateur, un ensemble d'étagères murales.

Elle prend jour par une fenêtre en PVC à double vitrage.



Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

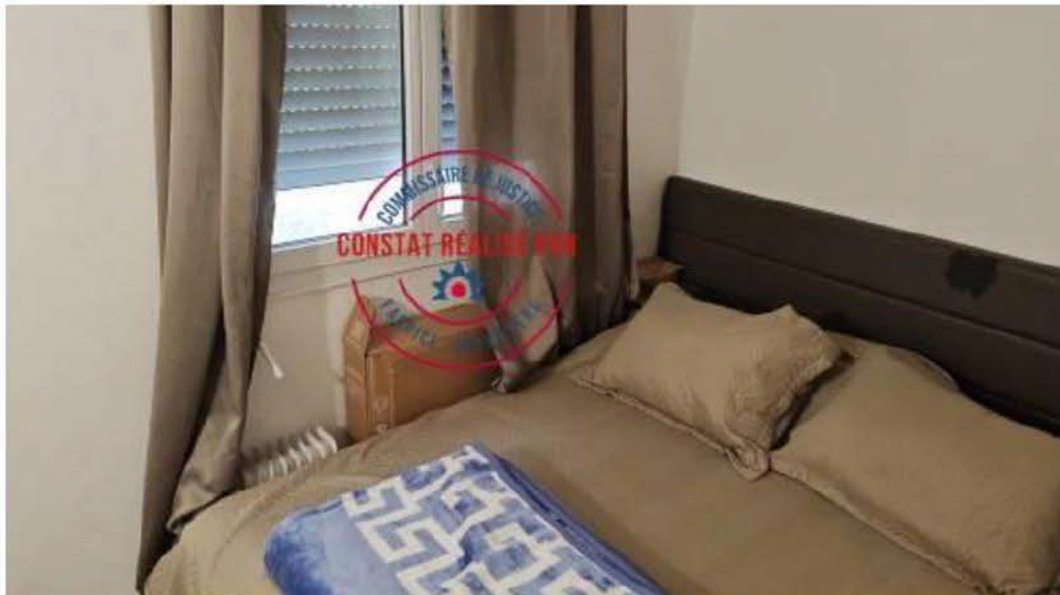
Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779



Deuxième chambre

Le carrelage recouvrant le sol est en très bon état.
La peinture recouvrant les murs est en très bon état.
La peinture recouvrant le plafond est en très bon état.
Il s'y trouve un radiateur.
Elle prend jour par une fenêtre en PVC à double vitrage, volets extérieurs en pvc.



Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

450626

Acte : 448779

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr



Diagnostics Immobiliers

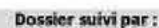
L'accès aux différentes pièces et au tableau électrique a été donné par Mr et Mme [REDACTED] locataire afin que les mesures techniques puissent être prises par Mr Delfy qui a procédé à l'ensemble des diagnostics requis et en a dressé rapport qui sera adressé au créancier poursuivant pour les besoins de la présente procédure.

Pièces (copie convocation, copie du bail)

Acte de Commissaire
de Justice



Acte : 448779



EDITH
01.48.32.71.38
edith@overlog.fr

**Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr**

Notre adresse
64 rue Marcelin Berthelot
93700 Drancy

Nous contacter
Téléphone : 01.48.32.71.91

Monsieur [REDACTED]
Parc de la Noue, Bld Kennedy
8at L Esc L1 au RDC Porte 578
93420 VILLEPINTE

DRANCY, le 26/12/2025.

**Références
IMPERATIVES à
rappeler :**

450626 - EH

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Païement sécurisé
www.verilegis.fr

A Rappeler

No. refs. =
EH450626 - EH

Vos refs :

BA/EC 208612

Affaire : PARC DE LA NOUË/N ET F Avenir

Lettre recommandée avec AR

Monsieur le Directeur,

Je vous informe qu'une procédure de saisie immobilière a été engagée à l'encontre de votre bailleur la société [REDACTED],

Dans le cadre de cette procédure, je vous remercie de laisser libre l'accès du bien objet de votre contrat de location et situé Parc de la noue Boulevard du Président Kennedy 93420 VILLEPINTE , le 05 janvier 2026 à 15 heures pour procéder à la description et à l'établissement des diagnostics immobiliers.

Cette dernière s'effectuera en présence de Maître [REDACTED]
Commissaire de Justice à Drancy.

Votre présence est indispensable, à défaut je me verrai contraint de demander une ordonnance au tribunal compétent pour procéder à l'ouverture forcée des portes.

Recevez, Monsieur le Directeur, l'assurance de mes sentiments distingués.

Nous régler

Par Virement
FR05 46031000030000305416Y55
BIC : CDCGFRPPXXX

Site de paiement sécurisé
www.verilogia.fr

Notre étude intervient sur les
75, 77, 91, 93, 94,
Et Tous les aéroports
(CDG, ORLY, LE BOURGET)

N° TVA Intracommunautaire: FR 6631584325000038 N° Siret : 31584325000038 CIL : 507

[illegible]

Nombre d'une association agréée le règlement des honoraires par chèque est accepté

Acte de Commissaire de Justice



Acte : 448779

**Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr**

**Références
IMPERATIVES à
rappeler :
450626 - EH**

Comment régler

Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Païement sécurisé
www.verilegis.fr

[illegible]

Acte de Commissaire de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler
Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779

E. Modalités de paiement :
Le montant total dû pour un mois de location est de 850 € (en toutes lettres huit cent cinquante euros)
détaillé comme suit : loyer 850 € ; charges récupérables 0 € ; contribution pour la partage des
économies de charges 0 € ; et en cas de colocation, assurance responsabilité pour le compte des colocataires 0 €.
Cette somme est payable d'avance et en totalité le 05 de chaque mois, à l'adresse du ☒ Bailleur ☐ du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :
(Possibilité uniquement lors d'un renouvellement de contrat)
Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à 0 € appliqué ☐ par tiers ☐ par année (selon la durée du contrat et le
montant de la hausse de loyer).

G. Dépenses énergétiques (pour information) :
Montant estimé des dépenses annuelles d'énergie pour un usage standard de l'ensemble des usages énumérés (tous le diagnostic
de performance énergétique (chauffage, refroidissement, production d'eau chaude sanitaire, éclairage et outillage de chauffage, de
refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation) dans le diagnostic de performance énergétique) 0 € (insérer le montant ou la fourchette inscrite
dans le diagnostic de performance énergétique).
(Estimation réalisée à partir des prix d'achat de référence de l'année 2010).

TRAVAUX
A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :
Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :
Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :
B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :
Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :
Montant de la majoration du loyer (hors rebelle pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) :
C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :
Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :
Montant de la diminution du loyer : pendant une durée de 0 mois.
En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera indemnisé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :

GARANTIES
Pour la garantie de l'exécution des obligations du locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant
de 850 € (en toutes lettres huit cent cinquante euros) correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUSE DE SOLIDARITÉ
En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE
Il est expressément convenu que la présente est en tous cas nulle de plein droit sans aucune formalité judiciaire :
- à défaut de paiement au bailleur, d'un mois de loyer hors charges, et six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux ;
- à défaut de versement d'une caution solidaire, d'un mois de loyer hors charges après un commandement de payer demeuré infructueux ;
- à défaut de souscription d'une assurance contre l'incendie des locaux loués sans en tas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le
compte du Locataire) et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux ;
- à défaut de respect, en un mois après un commandement de payer demeuré infructueux, résultant de l'absence de paiement par une décision de
justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCAIRN
(Rémunération lorsque la prestation est effectuée par une personne membre d'une profession réglementée et rattachée à cette loi)
A. Dispositions applicables :
Il est rappelé les dispositions de la loi n° 47 du 6 juillet 1956, articles 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se
livrer ou prêter leur concours à la remise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3,
est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du
présent I.
Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du préau, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le
bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur
et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable
chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.
Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes
taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un
plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions
définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Acte de Commissaire
de Justice



64, Rue Marcelin Berthelot
93700 DRANCY

Ligne directe :
01.48.32.71.38
edith@verilegis.fr

Références
IMPERATIVES à
rappeler :

450626 - EH

Comment régler
Carte Bleue, Espèces,
Chèque, Virement

Paiement sécurisé
www.verilegis.fr

450626

Acte : 448779

B. Destination des locaux :
☒ Usage d'habitation
☐ Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de
sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privé du locataire :
☐ Garé N° ☐ Parking N° ☐ Garage N°

D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :
☐ Garage à vélo ☐ Abri pour ☒ Espace vert ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie ☒ Local poubelles
☒ Gardiennage ☐ Autre prestation ou service collectif :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :
Modalités de réception de la télévision :
Modalités de raccordement Internet :

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT
La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :
A. Date de prise d'effet du contrat : 24/05/2025
B. Durée du contrat : ☒ 3 ans ☐ 6 ans ☐ Durée réduite à : (minimum 1 an)
Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique
est à reprendre le local.
En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les
mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.
Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de
l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

CONDITIONS FINANCIÈRES
Les parties conviennent des conditions financières suivantes :
A. Loyer :
• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 820 €
• Le cas échéant, modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la
rélocation : ☒ Oui ☐ Non
- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☒ Non
- Le loyer de référence est de € / m², et le loyer de référence majoré est de € / m².
- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : ☐ Oui ☒ Non
Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de €
et le complément de loyer est de € justifié par les caractéristiques suivantes :
• Informations relatives au loyer du dernier locataire :
(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)
Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de 770 €, versé le 05 de chaque mois
et révisé pour la dernière fois le
Le loyer sera automatiquement révisé le 05 de mai de chaque année, selon l'indice de référence des loyers
du (préciser la date ou le trimestre) :

B. Charges récupérables :
Les charges récupérables sont réglées par le Locataire :
☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle
☐ Paiement périodique des charges sans provision
☐ Forfait de charges (possible uniquement dans le cas de colocation)
Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 160 €
En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies d'énergie :
La participation du Locataire pour le partage des économies d'énergie est fixée à : € pour une durée restant à courir au
jour de la signature du contrat de :
Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :
Oui ☒ Non
Si oui, le montant total annuel récupérable au titre de cette assurance est de € (ce montant correspond au montant de la
prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret).
Ce montant est récupérable par douzième, soit € par mois.

Acte de Commissaire
de Justice

